

재정비촉진사업에 있어 원주민 재정착을 위한 계획적 정비방안 연구

A Study on Planned Improvement for Resettlement of Residents
in the Process of Urban Improvement Projects

강 우 원 (Kang, Woo Won)*

< Abstract >

This study purposes to explore the planned operation direction for resettlement of original residents in improvement projects areas. The data collected from survey and many empirical papers identified low ratio for resettlement and the various problems with unsatisfactory policy and design of public rental house.

In response to the an effort to strengthen resettlement of original residents, public rental houses should be supplied with flexibleness and corresponds to needs of original residents. Rent valuation of public rental houses must be considered income level of original residents. Uniform scale of public rental housing should be changed to diverse scale and changeable structure. And design concepts of unified housing area between public rental house and house for instalment sale must be introduced.

In addition, Job need to be created or supplied in improvement project areas. For this, we can consider modernized traditional markets and apartment factories and public facilities for low-income group. Silver housing complex and welfare service system for the aged need to be supplied; the aged is the largest -occupied and the poorest group in improvement project areas.

And low validity of projects is a big hindrance of resettlement of original residents. Investment and curtailment of premission producers makes validity of projects high.

A key conclusion is that supplied public houses need to be identified the demand for resettlement of original residents in improvement projects. And there needs to be supplied job site to earn the income.

주 제 어 : 재정비촉진사업, 재정착, 원주민, 공공임대주택

Keyword : Improvement projects, Resettlement, Original residents, Public Rental House

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

기성 시가지를 정비하는 데에는 다양한 사업 수법이 존재한다. 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업을 비롯하여 도시개발사업이 있다. 또 시장정비사업도 있으며 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진사업 등이 여기에 해당한다.

그런데 이러한 도시개발 및 정비와 관련된 사업에서 가장 근본적인 문제가 제기되고 있는 것이 원주민의 재정착과 관련된 문제이다. 일련의 도시개발 및 정비사업을 통해 주거환경은 개선되었으나 실제 불량주거지역에 거주하던 원주민들의 재정착율이 낮아 사업 목적의 본말이 전도된 양상을 보인다는 지적이다. 원주민들의 낮은 재정착율은 서민들의 공동체 커뮤니티 붕괴로 이어져 저소득 원주민이 복지 및 사회경제정책의 사각지대에 놓이게 되는 등의 또 다른 사회경제적 문제가 발생하게 되는 것이다. 그러나 서울과 같은 대도시에서 사회적 이동율은 년 20%내외에 달할 정도로 심한 이동현상을 보이고 있는데, 반드시 동일 정비구역내에 재정착해야 할 필요성이 있는가에 대해 의구심을 가지는 주장도 만만치 않다.

또 저소득 주민의 재정착율을 높이기 위해 임대주택이나 소형평형의 주택 공급을 확대하게 되면 당해 지역이 저소득주민 밀집주거지라는 주거 이미지 악화로 주택가격이 오르지 않게 되고 오히려 원주민들은 궁극적으로 경제적 불이익을 받게 된다는 주장도 있다. 그러나 도시개발 및 정비사업은 이미 저소득주민이 밀집거주하고 있는

낙후된 주거지를 개량하는 사업이니 만큼 그러한 부정적 인식에도 불구하고 저소득 주민 거주공간으로서의 일정 역할이 불가피하다는 반론도 크다. 각종 도시정비사업에서 저소득 원주민의 재정착을 높이면서도 궁극적으로 부정적인 이미지를 극복할 수 있는 계획적 정비 방안을 마련해야 할 필요가 높다.

본 연구는 최근 근거법 제정으로 인해 기성 시가지를 정비하는 수법으로서 활발하게 지구지정이 되고 있는 재정비촉진사업과 재정착에 대한 개념적 이해를 분명히 한다. 그리고 비자발적인 이주 발생을 최소화하면서도 저소득 주민 밀집주거지라는 부정적 이미지를 불식시킬 수 있도록 재정비촉진지구내 주민설문조사 결과를 활용한 제도적 개선과 계획적 관리방안을 제시하는데 그 목적이 있다.

2. 연구 범위 및 방법

최근 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 제정되면서 재정비촉진사업이라는 개념이 등장했는데, 여기에는 도시개발과 정비의 다양한 수법이 모두 망라되어 있다. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경개선사업이 있으며 「도시개발법」에 의한 도시개발사업이 포함된다. 또 「재래시장 및 상점가육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업도 해당되며 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시계획시설사업이 포함되어 있다. 따라서 재정비촉진사업은 기성시가지를 정비하는 다양한 수법이 모두 포함되므로 개별적인 사업보다 이를 포괄하는 재정비촉진사업을 대상으로 하고자 한다.

재정비촉진사업에서 “원주민”의 일반적 의미는 정비사업구역내에서 상당한 기간동안 거주하여 거주민들과의 상부상조 등 사회적 유대를 갖고 있는 주민이라는 뜻이다. 그러나 이를 현실적으로 계량화하여 원주민과 비원주민으로 구분하는 일은 어렵다. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에서도 안정적인 재정착을 유도해야 하는 정책적 대상으로서의 “원주민”이라는 개념은 없고 “토지 등 소유자”를 여러 정비사업구역내 토지 또는 건축물의 소유자와 지상권자로 설정하여 주로 권리관계에 초점을 맞추고 있다. 본 논문에서는 원주민에 대한 개념에 집착하기 보다는 거주민의 안정적인 재정착을 위한 정책적 방안을 도출하는데 집중하여 재정착 대상으로서 원주민을 “자발적 이주를 원치 않은 상당기간 동안의 거주민”이라는, 연구목적에 부합하는 개념으로 정의하고자 한다. 다만, 원주민을 당해지역에서 거주하는 주민과 자영활동에 하는 종사자로 구분하고자 한다. 지역주민에게 있어 자영업은 삶의 터전으로서 중요한 역할을 수행할 뿐 아니라 사례지역의 경우 자영업자들의 재정비촉진지구내 거주 비율이 46.1%로 과반에 가까워서 재정착을 정책적으로 유도하고자 할 때 중요한 고려요소가 될 수 있기 때문이다. 또 자영업자의 경우 소유자영업자와 임차자영업자로 구분할 수 있는데, 소유자영업자의 비율이 전체의 9.1%에 불과하여 별도 구분없이 대상으로 삼고자 한다.

‘재정착’의 사전적 개념은 “원래 삶을 영위하던 일정한 곳에 새로이 자리를 잡고 붙박이로 있거나 머물러 삶”이라 할 수 있다. 그러나 이러한 사전적 개념을 각종 정비사업에 적용을 하는 경우 다양한 기준 설정이 가능하며, 전문가에게서 조차 개념적 범위에서 다양한 이해의 폭을 보이

고 있다. 서울시정개발연구원(2007)에서 실시한 설문조사에서 ‘사업 완료 후 해당지구에 거주하는 조합원 및 공공임대주택 세입자를 기준으로 하여야 한다’는 의견이 50.7%로 가장 높고 ‘해당 지구는 물론 인근 지역에 거주하는 조합원 및 철거세입자 모두를 포함해야 한다’는 의견도 22.5%를 보이고 있다. 정리하면 재정착은 사업 후 조합원 및 세입자가 원래 정주하던 해당지구나 생활권역내에 새로이 정착하는 것을 포괄하는 의미로서 이해할 수 있겠다.

본 연구에서는 서울시 재정비촉진지구 중의 한 곳인 송파구 거여·마천지구를 대상으로 선정하여 거주민과 자영업자를 대상으로 설문조사를 실시하는 한편, 이미 연구된 사례연구자료까지 참고하여 비자발적인 이주 발생을 최소화하면서도 저소득 주민 밀집주거지라는 부정적 이미지를 불식시킬 수 있는 원주민의 재정착 제도 개선 및 계획적 관리방안을 도출하고자 한다.

II. 선행연구의 고찰 및 검토

도시 개발 및 정비사업에 있어서 원주민의 안정적인 재정착에 관심을 가지고 활발한 연구가 진행되었던 것은 1980년대라고 할 수 있다(장세훈, 1989; 김우진, 1983; 김진훈, 1986). 1960년대부터 서울시내 무허가 판자집의 정리 일환으로 불량지역 거주민을 서울시 외곽지역으로 강제 이주시켜 8평 내외의 대지를 주어서 정착하도록 하였다. 그러다가 1975년부터 아파트 입주방식으로 방향을 바꾸었으며 이후 무허가주택 거주민과 세입자의 재정착문제가 치열하게 노정되면서 1980년대 중, 후반에는 목동·상계동 소요사태가 발

생하기도 하였다. 이러한 사회적 현상이 학문적 연구의 관심대상이 되면서 활발한 연구가 진행되었던 시기가 1980년대라고 할 수 있다. 김우진(1983)은 사례지역을 대상으로 원주민의 재정착 특성을 분석하였으며 김진훈(1986) 역시 주로 불량주거지 주민을 대상으로 설문조사를 통해 주거 이동과정을 분석하고 있다. 대개 농촌지방에서 경제적 이유로 서울로 전입해 왔으나 오히려 교통비와 교통시간의 증가 등으로 인해 주거환경은 악화되는 것으로 확인하고 있다. 장세훈(1989)은 철거이주정책 분석을 통해 무허가 정착지 개발과 철거가 구조적으로 재생산되는 메카니즘을 제시하고 있다.

그러나 1989년부터 세입자 대책의 하나로 재개발지구내에 세입자를 위한 공공임대주택이 공급되는 제도적 정착에 따라 학문적 관심대상에서 벗어나 있다가 2000년대에 들어 새로이 학문적 관심대상으로 떠올랐다. 2000년대 들어 그동안 난개발의 주범이 되었던 점적 개발을 반성하고 면적 개발방식을 지향하는 소위 뉴타운사업이라는 새로운 도시정비수법이 도입되게 되었다. 이는 계획권역의 확대에 이어져 새로운 개발바람을 불러일으키게 되었지만, 이런 개발의 시각지대에 놓여져 있는 극빈계층과 세입자에 대한 관심이 대두되게 되었다. 또 새로운 도시정비방식을 수용할 수 있도록 제도적 정비의 필요성이 점증되면서 기존 제도의 문제점에 대한 분석이 다양하게 진행되었다.

김철홍(1999)은 주거환경개선사업에서 건축법 등의 특례 적용이 오히려 많은 문제점을 드러내고 있고 원주민의 주거안정을 위해 사회복지 차원에서의 적극적인 정부의 개입 및 지원이 필요하다고 주장한다. 김혜천(2002)은 주거환경개선

사업 정비구역에 대한 주민설문조사를 통해 물리적 특성과 지역주민의 사회경제적 특성이 현지 재정착여부에 집단별로 유의한 차이가 있음을 확인하고 있다. 한창섭(2003)은 주거환경개선사업 지구를 대상으로 재정착이 저조한 이유를 파악하고 제도개선과 사업운영방법의 개선, 그리고 정책적 지원을 제시하고 있다. 토지가 협소하여 사업여건이 열악하기 때문에 공공의 지원없이는 사실상 사업시행이 용이하지 않지만 여타지역과의 형평성 차원에서 일방적인 공공지원은 어렵다는 것이다 따라서 사업시행은 주민의 적극적 동의가 전제되어야 하고 주거환경 개선자체보다 주민의 재정착을 높일 수 있는 다양한 프로그램 개발을 추진하여야 한다는 것이다. 국토연구원의 배순석 박사는 주거환경개선사업지구에서의 원주민 재정착 제고방안을 연구하면서 광역시 5개사업시행중인 지구에서의 원주민 재정착 실태조사 결과를 분석하고 있다(배순석외, 2005).

재개발사업지구를 사례로 한 재정착관련 연구로는, 먼저 강맹훈(2005)은 성북구 재개발임대아파트를 사례로 하여 주택재개발사업의 세입자 재정착을 높일 수 있는 대책을 제시하고 있다. 주택재개발사업지구의 재정착가구를 대상으로 주거만족도의 변화를 분석한 연구(오동훈·이재순, 2000)에서 더 나아가 하성규·김태섭(2001)은 재정착 그 자체 만에 의미를 두지 않고 재개발 후 재정착한 원주민가구의 실질적인 주거안정성을 확보하고 있는지 초점을 맞추고 있다. 재정착가구는 물리적 수준에서는 나아졌지만 재정착가구 중 세입자들은 오히려 협소한 주거공간, 획일화된 단일 평형 공급 등으로 인해 불만이 높았고 사회문화적 측면과 경제적 측면에서도 크게 개선되지 못한 것으로 나타났다.

그러나 기존 연구는 주로 설문조사를 실시하여 재정착주민의 만족도를 파악하는데 그치거나 재정착주민에 대한 설문조사 결과에 따른 정책적 시사점을 제시하는데 머물고 있다. 다시 말해 실제 각종 정비계획 수립시 적용할 수 있는 정도의 구체적인 계획정비방안이 제시되지 못하고 원칙적인 언급에서 머물고 있는 것이다. 더불어 거주민만을 대상으로 한정함으로써 재정착을 위해 중요한 근원이 되는 영업활동 종사자들의 의견이 구분되어 반영하지 못하는 아쉬움이 있었다. 본 연구는 아직 재정비촉진사업을 시행한 곳이 한 곳도 없는 상황에서 재정비촉진사업지구 중 한 곳을 사례지역으로 설정하여 거주민과 자영업자에 대해 설문조사를 실시하고 기존 연구결과를 활용하여 재정비촉진계획 수립시 적용할 수 있는 실천적이고 계획적인 정비방안을 제시하고자 하는데 그 의의가 있다.

Ⅲ. 재정비촉진사업과 재정착관련 법제

1. 기성시가지 정비에 대한 이해

일반적으로 기성시가지를 정비하는 사업은 크게 두 가지로 구분될 수 있다. 각종 사업법에 의한 정비사업과 「주택법」에 의한 민영주택건설사업이다. 이외 「건축법」에 의한 대수선과 리모델링이 포함될 수 있겠다.

그 중에서도 먼저 사업법에 의한 기성시가지 정비 사업은 다시 「도시및주거환경정비법」에 의한 정비사업, 「도시개발법」에 의한 도시개발사업,

「재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 시장정비사업, 그리고 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진사업을 들 수 있다. 그러나 여기서 재정비촉진사업은 여타 법에 의한 주택재건축사업·주택재개발사업·주거환경개선사업·도시환경정비사업·도시개발사업·시장정비사업·도시계획시설사업을 의제처리하도록 연계시켜 놓고 있을 뿐 별도로 존재하는 시가지 정비사업은 아니다.

원래 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 제정되면서 재정비촉진사업이라는 개념이 등장하기 전에 서울시에서는 뉴타운사업이라는 이름으로 도시의 광역적 정비를 추진하여 왔다. 뉴타운사업은 입법되기 전에 서울시 자체적으로 조례를 제정하여 관리하던 사업으로 도시개발과 정비의 다양한 수법이 모두 망라되어 있었다. 현재는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 제정되면서 뉴타운사업지구 일부가 재정비촉진사업지구로 의제처리되어 진행되고 있는데, 주로 주택재개발 및 주택재건축사업방식이 사업의 주축을 이루고 있다.

한편 「주택법」에는 일반 민영주택건설사업에 대한 근거가 마련되어 있는데, 당해 주택건설대지의 소유권 전부를 확보하지 않아도 매도청구를 통해 사업을 할 수 있는 예외조항을 부여함으로써 사업을 촉진할 수 있도록 유도하고 있다. 그리고 일정규모 이상의 민영주택건설사업은 도시공간구조에 미치는 영향을 감안하여 서울시 조례로 사업부지면적 5천㎡ 이상이고 건립예정 세대수 100세대 이상일 경우 지구단위계획으로 관리되면서 도시계획적 규제는 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업에 준하는 수준으로 적용받고 있다. 20년 이상 노후불량건축물 2/3 이상 요건

이 되는 지역에 대하여는 지구단위계획구역을 지정하여 주택건설사업계획승인을 내주고 있으며 사업계획의 승인고시가 있을 때 국토법상의 지구단위계획으로 의제처리토록 하고 있다.

2. 재정착 관련 법제

금번에 제정된 「도시재정비 촉진을 위한 특별

법」에는 원주민의 주거 안정과 재정착을 위한 다양한 내용이 범조항에 포함되어 있다. 주로 거주자에 대한 주거실태조사 및 주택수요조사를 강제화하고 있으며 임대주택공급계획을 수립하도록 명문화되어 있다. 더불어 순환개발방식을 적극 활용토록 하고 국민임대주택이나 매입임대주택 등으로 임시거주시설을 지원하도록 되어 있다. 보다 자세한 내용은 아래 표와 같다.

〈표 1〉 도시재정비 촉진을 위한 특별법상 원주민 재정착관련 내용

조항	내용
법4조2항 3호	재정비촉진지구 지정을 신청할 때 재정비촉진지구의 현황(인구·주택수, 용적률, 세입자 현황 등) 관련 서류 제출하여야
법9조1항 3호 및 13호	재정비촉진계획을 수립할 때 인구·주택 수용계획, 임대주택 건설 등 세입자등의 주거대책을 포함하여야
법20조 2항	재정비촉진계획을 수립하기 전에 재정비촉진지구의 거주자에 대한 주거실태조사(주택수·세대수 및 거주자수, 가구별 소득수준 및 직업형태, 주택의 규모 및 거주형태, 주택가격 및 임대료 수준, 기타 등)를 시행하여야
법20조 3항	세입자 등의 재정착을 유도하기 위해 주택수요(주택규모, 임대료 수준 등을 포함한 임대주택 희망수요, 주택규모, 분양가격 수준 등을 포함한 소형 분양주택 희망수요, 인근 지역 이주희망 수요, 기타)를 조사하여 재정비촉진계획에 반영하여야
법20조 4항	조사결과를 고려한 임대주택 건설계획을 포함하여야 하며, 당해 계획에 따라 임대주택을 건설·공급하여야
법20조 5항	재정비촉진사업을 시행하는 기간동안 주택소유자(재정비촉진구역안에서 실제 거주하는 자에 한함) 또는 세입자의 주거안정을 위하여 인근지역에 자체 건설하는 국민임대주택 또는 매입임대주택 등으로 임시거주시설을 지원하거나 재정비촉진사업을 단계적으로 개발하는 순환개발방식을 활용할 수 있음
법30조 1항	지자체장 및 사업시행자는 재정비촉진지구 안에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지 소유자의 주거안정을 위하여 노력하여야
법31조 1항	세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 당해 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위 안에서 대통령령이 정하는 비율을 임대주택으로 공급하여야
법31조 2항	임대주택 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위안에서 대통령령으로 정함
법31조 4항	사업시행인가를 신청하기 전에 미리 임대주택의 규모 등 임대주택 건설에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야
법31조 6항	임대주택의 임차인의 자격, 임대료 수준 등에 관하여는 대통령령으로 정함

「도시 및 주거환경정비법」에도 역시 원주민의 주거 안정과 재정착을 위한 다양한 내용이 법조항에 포함되어 있으나, 세입자의 주거안정대책, 임대주택 건설계획 등이 포함되도록 규정되어 있는 정도이다. 「도시개발법」에는 원주민의 이주대책 등을 수립, 시행하여야 할 것을 강제하고 있으나 재정착을 위한 구체적인 내용은 포함되어 있지 않다.

원주민 중에서 세입자의 안정적인 재정착을 위해서는 임대주택 건설이 절실한데, 사업별로 임대주택에 대한 공급의무조항은 관련법에 따라 다양하다. 먼저 「도시 및 주거환경정비법」상으로는 주택재개발사업의 경우 총공급세대의 17%이하를 공급하도록 되어 있으나, 학교용지 확보시 8.5%까지 완화받을 수 있고 5층 이하로 건설할

경우에는 임대주택 의무조항이 없다. 주택재건축사업은 증가용적률의 25%범위 내에서 임대주택 건설을 의무화하고 있다. 주거환경개선사업과 도시개발사업의 경우는 전체 공급세대수의 20%를 의무화하고 있으며, 「국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법」에 의한 국민임대주택건설사업의 경우에는 총공급세대의 50% 이상을 임대주택으로 공급하도록 되어 있다. 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발사업의 경우에는 의무임대기간이 30년과 10년(85㎡이하 규모)인 임대주택가 공동주택건설용지의 40% 이상을 확보토록 되어 있으며 의무임대기간이 10년인 임대주택(85㎡초과 149㎡이하규모)도 공동주택건설용지의 5% 이상이어야 한다.

〈표 2〉 사업별 임대주택 공급의무사항

구 분	세부사항
주택재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> ● 총공급세대의 17%(학교용지 확보시 8.5%까지 완화) 이하 ● 5층이하인 경우 임대주택 의무조항이 없음
주택재건축사업	<ul style="list-style-type: none"> ● 증가용적률의 25% 범위내 임대주택 건설 의무화
주거환경개선사업	<ul style="list-style-type: none"> ● 전체 공급세대수의 20% 임대주택 건설의무화
도시개발사업	<ul style="list-style-type: none"> ● 총공급세대의 20%
국민임대주택건설사업	<ul style="list-style-type: none"> ● 총공급세대의 50% 이상
택지개발사업	<ul style="list-style-type: none"> ● 30년과 10년(85㎡이하 규모) 의무임대기간인 임대주택은 공동주택 건설용지의 40% 이상 ● 10년(85㎡ - 149㎡이하 규모) 의무임대기간인 임대주택은 공동주택건설용지의 5% 이상

IV. 정비사업에 있어 원주민 재정착 현황

한 일간지의 조사에 의하면 서울 길음뉴타운 지구에서 원주민의 15% 정도가 재입주하는 것으로 추정하고 있다(한겨레신문 2005년 7월 11일자). 그러나 이 추정치는 서울시 뉴타운본부가 자체적으로 분석한 길음뉴타운지구에 대한 분석자료와는 차이를 보여주고 있다.

소유자를 기준으로 사업 완료 이후에도 이들 원주민이 주택을 보유하고 있는지의 여부를 파악해 보았더니, 주택 보유 원주민의 32.2%가 계속 보유하고 있었으며 인가기준으로 보면 주택을 보유했던 원주민의 38.3%가 보유하고 있는 것으로 확인되었다(서울시 뉴타운본부, 2006). 그런데 유출입인구의 특성을 파악하기 위해 외부에서 유입

된 매입자 441세대를 조사해보면 종전 거주지가 서울시로 확인된 세대가 80.7%이며 인근 4개구에서 유입된 세대는 41%나 되었다. 한편 주택을 팔고 간 441세대의 주소지를 확인해 보았더니 서울시내에 거주하는 세대수가 73.7%이며 인근4개구에 거주하는 세대의 비율이 62%나 되었다(서울시 뉴타운본부, 2006). 이런 현상은 서울시내 국민임대주택 입주자를 대상으로 한 전거주지와 비교를 통해서도 확인할 수 있는데, 서울시가 전거주지인 입주자가 97.1%나 차지하고 있는 것으로 확인되었다(김진유·지규현, 2007).

이것으로 확인할 수 있었던 것은 원주민의 재정착기준을 어느 시점으로 잡느냐에 따라 다소 차이가 있을 수 있지만 원주민 재정착률은 15 ~ 40%수준이었다는 것이다. 다만 정비사업이후 새로 유입된 세대나 외부로 빠져 나간 세대 모두 대부분 서울시내에 거주하며 그것도 주로 인근구에서 유입되거나 매도 후 거주한다는 것이다. 따라서 정비사업 이후는 주변지역에서의 유입과 주변지역으로의 유출이 특징적이라고 할 수 있겠다.

특히 주거환경개선사업의 경우 실질적인 원주민의 재정착률은 30%내외로 매우 낮은 것으로 확인되었다(배순석외, 2005). 재정착률은 세 가지로 구분될 수 있는데, 계약기준 재정착률(보상대상 가구 중 분양계약한 가구의 비율), 미전매기준 재정착률(보상대상 가구 중 미전매 가구의 비율), 거주기준 재정착률(보상대상가구 중 새로 건립된 공동주택에 입주한 가구의 비율)이 그것이다.

먼저 대한주택공사가 자체 시행한 구역에서 조사한 계약기준 재정착률은 평균 53%로 확인되었다. 가장 낮은 부산용호지구는 5%였으며 가장 높은 곳은 안양임곡지구로 100%에 달했다. 또 안양시의 3개 구역을 사례로 미전매기준 재정착

률을 분석해보면 평균 51%를 보여주고 있다. 그러나 이곳은 계약기준 재정착률 91%를 보여주고 있는데, 이처럼 분양계약은 하더라도 이후에 전매를 통한 프리미엄의 실현 또는 부담능력의 부족 등을 이유로 전매하는 경우가 많은 것으로 확인되었다. 거주기준 재정착률은 안양 시장지구를 사례로 조사하였는데, 거주기준 재정착률은 30%였으며 미전매기준 재정착률은 57%에 해당되었다.

그 외에도 김찬호·박현수·정상문(2007)는 전국의 주거환경개선사업지구를 대상으로 한 조사에서 평균적으로 인구 규모는 증가하였으나 원거주민 정착율은 평균 23.9%로 여전히 낮은 수준임을 확인하였다.

V. 원주민의 특성과 재정착 의식

1. 조사의 개요

서울시 송파구 거여·마천동일대는 1960년대에 서울 도심철거민의 집단이주지역으로 무허가 건물과 소규모 주택이 밀집하였고, 도시기반시설이 부족한 낙후된 주거지이다. 서울시는 이 지역의 적극적 정비를 위해 2005년 12월 거여·마천 뉴타운으로 지정고시하였다. 그러던 중 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」이 제정됨에 따라 2006년 10월 거여·마천 도시재정비 촉진지구로 지정되었으며 재정비촉진계획을 수립하고 있다.

계획수립을 위하여 방문 개별면접조사를 실시하였는데, 2006년 9월 27일부터 10월 13일까지 재정비촉진지구에 포함된 지역 원주민 중에서 주택소유자 2,845세대 중에서 480세대, 주택세입자 10,457세대 중에서 470세대를 무작위 표출하되,

동별로 비례할당표출하였다. 그리고 자영업 종사자 230명을 무작위표출하였다. 재정비축진지구에는 사업구역과 준치구역이 있지만 계획수립 초기 단계에서는 준치구역이 확정되기 전이어서 구분하지 않고 설문조사 대상으로 선정하였다. 표본 오차는 신뢰수준 95%에서 최대 허용오차는 $\pm 2.31\%p$ 이다.

조사내용은 주거생활, 주택가격, 개발 및 이주, 재정비축진사업 및 정책, 가구 일반사항으로 구분되는데, 주민재정착과 관련된 내용중심으로 재정리하였다. 본 연구에서는 거주원주민과 자영업자로 구분하고 거주원주민은 주택소유가구와 주택세입가구로 구분하여 기술하고자 한다.

2. 거주원주민의 특성 및 재정착 의식

1) 거주원주민의 특성

서울시 송파구 거여·마천동일대의 재정비축진지구내 거주하는 원주민을 주택소유가구와 세입가구로 나누어 특성을 살펴보자. 주택소유가구의 가구주 연령은 50세 이상이 66.8%인 반면 주택세입가구의 가구주 연령은 3,40대 중년이 53.4%로 가장 높다. 따라서 2016년 목표 연도를 기준으로 할 경우 주택소유가구의 경우 가구주 연령이 60대 이상의 노령인구 비중이 높을 것으로 판단된다. 하지만 주택세입자는 중년이 많아 임대주택입주자의 경우 중년 구성비율이 높으며 취약아동인구 비중이 높을 것으로 판단된다.

가구원수는 주택소유가구와 주택세입가구 모두 4인구성이 가장 높다. 하지만 주택세입가구의 경우 1인가구의 비중이 상대적으로 높은 것이 특징이다. 가구주의 직업을 보면 주택소유가구의 가구주는 상용직근로자와 자영업자의 비중이 높

은 반면, 주택세입가구의 가구주는 상용직근로자와 자영업자의 비중이 높기는 하지만 임시직과 일용직의 비중이 주택소유가구에 비해 2배 이상 높은 것이 특징이다.

또 가구의 자산규모를 살펴보면 주택소유가구는 4억원 이상이 66.3%를 차지해 향후 개발이후

〈표 3〉 가구주의 특성

(단위: 명, %)

구 분		주택 소유가구	주택 세입가구
가구 주연령	20대이하	8(1.7)	30(6.4)
	30~40대	151(31.5)	251(53.4)
	50대 이상	321(66.8)	189(40.2)
가구원 수	1명	19(4.0)	63(13.4)
	2명	81(16.9)	84(17.9)
	3명	111(23.1)	116(24.7)
	4명	173(36.0)	159(33.8)
	5명이상	96(20.0)	48(10.2)
가구 주직업	상용직근로자	172(35.8)	168(35.7)
	임시직및일용직	51(10.6)	113(24.0)
	자영업자	176(36.7)	124(26.4)
	자활근로및무직등	61(12.8)	63(13.4)
	기타	20(4.2)	20(4.2)
가구 자산	1억원 미만	4(0.8)	379(80.6)
	1~3억원	55(11.4)	49(10.4)
	3~4억원	93(19.4)	10(2.1)
	4억원 이상	318(66.3)	16(3.4)
	무응답	10(2.1)	25(5.3)
거주 기간	2년미만	46(9.6)	189(40.2)
	2년~6년미만	158(35.3)	172(36.6)
	6년~10년미만	78(16.3)	50(10.6)
	10년 이상	198(41.3)	59(12.6)

분양주택에 재입주할 수 있는 경제력을 확보하고 있지만, 주택세입가구는 80.6%가 1억원이하여서 재입주할 수 경제적 여력이 미흡한 것으로 판단 된다. 거주기간으로 나누어 살펴보면 주택소유가구는 장기거주비율(41.3%)이 높은 반면 세입자가구는 2년미만이 40.2%로 가장 높은 비율을 보이고 있다.

요약하면 주택소유가구의 가구주는 상대적으로 노령화되어 있으며 4억원 이상 자산규모를 가지고 10년 이상 당해 지역에 장기거주하고 있는 것이 특징이다. 반면 세입자가구는 1인가구의 비중이 많은 젊은 가구주 특성을 가지며 임시직이 많고 개발이후 분양받을 수 있을 정도의 경제력을 갖추고 있지 못하는 단기거주가구의 특징을 가지고 있었다.

이들 원주민 중에서 어떤 사람들이 재정착을 하게 되는가? 서울시내에서 1990년 중반이후 완료된 합동재개발방식으로 이루어진 재개발사업구역을 대상으로 재정착한 조합원과 세입자의 특성을 분석한 연구(오동훈·이재순, 2000)가 있다. 이 연구결과를 보면 응답가구의 사회경제적 특성은 가구주는 평균 46.3세인데 이로써 보다 젊고 소득원을 확보하고 있는 연령층에서 재정착이 활발하게 이루어지고 있음을 확인할 수 있다.

결국 저소득의 노령인구 비중이 높은 원주민의 특징에도 불구하고 젊고 소득원을 확보한 원주민들의 재정착 비율이 높은 것으로 파악되었다. 이는 상대적으로 재정착의 어려움을 겪고 있는 저소득, 노령인구에 대한 정책적 배려가 필요한 것으로 분석된다.

2) 거주원주민의 재정착의식

당해 지역에 대한 개발이 이루어져야 한다고

생각한 주택소유가구는 87.7%나 되는 반면 현 상태를 유지해야 한다는 주민은 12.3%에 불과하였다. 주택세입가구 중에서도 65.7%가 개발에 동의한 반면 34.3%는 현재 상태로 유지를 원하고 있었다. 개발로 인해 실제 경제적 이익을 획득하게 되는 주택소유가구는 물론 안정적인 주거지를 위협받게 되는 세입가구들도 개발 그 자체에 대해서는 긍정적이었다.

〈표 4〉 개발에 대한 인식

구분	(단위: 명, %)	
	주택소유가구	주택세입가구
개발이 이루어져야 함	421(87.7)	309(65.7)
현재 상태를 유지	59(12.3)	161(34.3)
계	480(100.0)	470(100.0)

재정비촉진지구의 개발을 희망하는 이유는 무엇일까? 주택소유가구든 주택세입가구든 보다 나은 주택에서 생활을 할 수 있기 때문이라는 이유가 가장 높은 비율이다. 주택소유가구는 과반이상이 보다 나은 주택에 거주할 수 있으리라는 기대 때문이라고 응답하고 있으며 주택세입가구도 공공임대아파트 입주나 이주대책비 지원을 통해 보다 나은 주거환경에서 생활할 수 있을 거라는 기대 때문이라는 응답이 각각 51.1%, 16.5%이다.

반면에 각종 도시기반시설 확충과 정비를 통해 주거환경이 확보될 것이라는 기대 역시 비율이 낮지 않다. 주택소유가구는 30.2%가, 주택세입가구도 32.4%가 동의하고 있다. 이 입장은 보다 나은 주택에서 생활할 수 있기 때문이라는 이유와 차이가 있는 것으로, 전면 철거형태의 방식 보다는 공공에서 도시기반시설을 설치하여 정비하고 주택 및 토지소유자들이 자력으로 주택을

정비하는 방식을 용인할 수 있다는 점에서 차이가 있다고 볼 수 있다.

〈표 5〉 개발을 희망하는 이유

(단위: 명, %)

구분	주택소유 가구	주택세입 가구	구분
보다 나은 주택에 거주할 수 있으므로	231(55.0)	158(51.1)	세입자용 공공임대 아파트에 입주 가능하기 때문
분양권 전매를 통해 수익이 기대되므로	34(8.1)	51(16.5)	이주대책비를 받아 보다 나은 지역으로 이사
도로 등 도시기반시설의 확충을 위하여	127(30.2)	34(11.0)	도로 등 도시기반 시설의 확충을 위하여
현재 주택의 필지규모가 작아 개별개발이 힘들어서	28(6.7)	66(21.4)	주거환경 개선이 필요하므로
계	420(100.0)	309(100.0)	계

그러나 실제 재개발 전·후에서 전반적으로 만족도가 높지 않은 것으로 보고되고 있다(오동훈·이재순, 2000). 재개발후 조합원 집단의 주거 상황 및 실내환경에 대한 만족도는 재개발 전에 비해 만족수준에 대한 평균값이 높았으나 세입자는 임대아파트의 획일화된 평수 때문에 다양한 수요를 충족시킬 수 없어 만족도가 높지 않은 것으로 확인되었다. 그 외에도 주차공간과 같은 외부공간 및 도시기반시설 등에서도 만족도가 높지 않았다.

따라서 저소득층의 안정적인 재정착을 위해서는 만족도 높은 임대아파트를 공급해야 하고 이를 위해서는 다양한 가구구성에 부합하는 실내구조, 개별난방, 주차공간 확보, 도시기반시설 및 공공시설 확충, 커뮤니티 형성을 위한 통합된 단지 설계가 요청되는 것으로 확인되었다.

한편 개발을 반대하고 현 상태 유지를 희망하는 이유로서 주택소유자들은 현재의 주거환경에 만족하거나(45.8%) 신규로 입주할 아파트 가격이 비싸서 입주할 수 없지 않을까하는 우려(16.9%)와 그동안 임대료 수입에 의존했던 주택소유자가 개발이후에는 임대료 수입이 없어져 생계가 막연해 질 수 있다는(18.6%) 염려가 가장 높은 비율

〈표 6〉 현 상태 유지 희망 이유

(단위: 명, %)

구분	주택소유 가구	주택세입 가구	구분
새로 건설되는 아파트 가격이 너무 비싸 입주할 수 없어	10(16.9)	72(44.7)	현재 주택만큼 저렴한 주택을 다른 지역에서 구하기 힘들어서
임대료 수입이 없어져 생계가 막막해	11(18.6)	51(16.5)	임대아파트의 임대료와 관리비를 감당할 수 없어서
개발기간동안 거주할 곳이 마땅치 않아	5(8.5)	34(11.0)	개발기간동안 거주할 곳이 마땅치 않아
현재의 주거환경에 만족하므로	27(45.8)	66(21.4)	현재의 주거환경에 만족하므로
기 타	6(10.2)	16(9.9)	쫓겨간다는 느낌이 들어서
계	420(100.0)	309(100.0)	계

이다. 세입자들은 현재의 주택만큼 저렴한 주택을 다른 지역에 구하기 힘들어서(44.7%)라는 이유가 가장 높은 비율이며 임대아파트 입주 시 납부하는 임대료와 관리비를 감당할 수 없어서라는 이유가 그 다음을 차지하고 있다.

결론적으로 개발을 반대하는 이유가 현재의 주거환경에 만족한다는 의견 외에 새로이 입주하게 될 주택에 소요되는 각종 비용을 감당할 수 없거나 생계가 막막하다는 경제적 이유가 가장 높으며 개발기간동안 거주할 곳이 마땅치 않아서라는 이유가 그 다음이다. 따라서 아파트 입주가 가능하거나 임대아파트 입주를 감당할 수 있는 경제적 지원이 필요하며 향후 개발이후 사라지는 임대료 수입을 대체할 수 있는 별도의 수입원을 확보할 수 있는 지원책이 필요하다. 더불어 개발기간 동안 임시로 거주할 수 있는 주거공간 확보도 절실하다 하겠다.

따라서 재정비촉진지구 재정착을 위해서 가장 필요한 정책은 무엇인가에 대한 질문에 주택소유 가구는 조합주택 추가비용에 대한 장기저리 용자가 필요하다는 응답이 46.0%로 가장 높은 비율을 차지하였고, 사업기간 단축, 용적률 증대 등을 통해 궁극적으로 사업성을 확보할 수 있도록 해달라는 응답이 각각 22.9%, 16.7%를 차지하고 있다. 반면 세입가구들은 임대아파트 입주희망자에 대해 전세자금을 용자해달라는 요구가 60.6%로 가장 높고 그 다음이 임대아파트를 확대하고 평형도 다양화해달라는 요구가 그 다음을 차지하고 있다. 요약하건데, 주택소유가구나 세입가구 모두 안정적인 재정착에 대한 기대가 높으며 안정적인 재정착을 위한 금전적 지원이나 용자를 가장 절실히 하고 있다는 것을 확인할 수 있다. 다만 소유자들은 추가로 원활한 사업 추진을 위

해 사업성 확보를 크게 기대하는 반면 세입자들은 임대아파트의 공급 확대와 평형 다양화를 통해 주거의 안정성을 확보하려는 요구가 많았다.

〈표 7〉 재정비촉진지구 재정착을 위해 가장 필요한 정책

(단위: 명, %)

구분	주택소유 가구	주택세입 가구	구분
조합주택 추가비용에 대한 장기 저리 용자	221(46.0)	285(60.6)	임대아파트 입주희망자에 대한 영세민 전세자금 용자
임대아파트의 평형 다양화	20(4.2)	121(25.7)	임대아파트의 확대공급 및 평형다양화
구역별로 순차적인 개발	49(10.2)	40(4.3)	구역별로 순차적인 개발
용적률 증대를 통한 사업성 확보	80(16.7)	17(3.7)	촌치지역내 주택을 공공임대 아파트로 활용
적극적인 공공지원으 로 사업기간 단축	110(22.9)	27(5.7)	적극적인 공공지원으로 사업기간 단축
계	480(100.0)	470(100.0)	계

재정비촉진지구에서의 가장 바람직한 개발방식으로 원주민들은 무엇을 원하고 있을까. 비율은 차이는 있지만 주택소유여부와 상관없이 유사한 개발방식을 원하고 있었다. 주택소유가구는 도로·공원·주차장 등 도시기반시설에 대한 점진적인 정비를 원하는 비율이 32.3%로 가장 높고 그 다음은 공공기관 주도의 재개발방식이 49.0%인 반면 조합주도의 전면철거재개발방식을

원하는 원주민은 13.1%에 불과하였다. 세입가구의 경우에도 공공기관 주도의 순환재개발방식이 61.3%로 압도적이고 그 다음이 도시기반시설에 대한 점진적인 정비가 23.4%였다. 역시 조합주도의 전면철거재개발방식을 원하는 세입자원주민의 비율은 2.3%에 불과하였다.

조사결과에서는 주택소유 여부에 상관없이 공공기관이 적극적으로 참여하는 개발방식을 지향하고 있는 반면 현행으로 가장 보편적인 방식인 조합주도의 재개발개발방식을 원하는 원주민은 그리 많지 않았음을 확인할 수 있었다. 이런 조사결과는 개발과정에서 획득된 정보를 검증하거나 객관화할 수 있도록 공공기관이 개입할 수 있는 방안이 필요함을 확인할 수 있다. 이를테면 시민들이 손쉽게 접근할 수 있고 이해할 수 있도록 공공기관이 운영하는 인터넷사이트나 상담센터를 개설하는 것 등이 방법일 수 있겠다(강우원, 2002)

〈표 8〉 재정비촉진지구에서 원주민이 원하는 바람직한 개발방식

(단위: 명, %)

구분	주택소유 가구	주택세입 가구
도시기반시설에 점진적 정비	155(32.3)	110(23.4)
공공시설 확보후 소유자별로 개별개발	27(5.6)	27(5.7)
조합주도의 전면철거재개발	63(13.1)	11(2.3)
공공기관 주도의 전면철거재개발	90(18.8)	34(7.2)
공공기관주도의 순환재개발	145(30.2)	288(61.3)
계	480(100.0)	470(100.0)

개발완료후 희망하는 거주지역은 주택소유가구와 세입가구를 불구하고 모두 현재 사업구역내

거주를 희망하는 비율이 압도적으로 많았다. 현재 사업구역내에서 거주를 희망하는 비율이 주택소유자는 73.5%, 세입자는 72.6%로 이며 재정비촉진지구내 거주를 희망하는 비율까지 포함하면 각각 94.1%, 87.5%로 압도적이다.

〈표 9〉 개발완료후 희망하는 거주지역

(단위: 명, %)

구분	주택소유가구	주택세입가구
현재 사업구역내 거주희망	353(73.5)	341(72.6)
재정비촉진지구내 거주 희망	94(19.6)	70(14.9)
재정비촉진지구 인접지역 거주 희망	16(3.3)	19(4.0)
다른 지역으로 이사 희망	17(3.5)	40(8.5)
계	480(100.0)	470(100.0)

향후 주거 대책 및 계획에 대해서는 주택소유가구와 세입가구 간에 극명하게 차이를 보여주고 있다. 주택소유가구는 조합원아파트에 입주할 계획을 제시한 수치가 353명으로 비율이 73.5%에 이른다. 존치지역의 주택을 매입하거나 다른 지역의 주택을 구입하겠다는 응답이 각각 71명 14.8%, 32명 6.7%에 이른다.

반면 세입자들은 크게 양분된 입장을 보이고 있다. 세입자용 공공임대아파트 입주를 희망하는 응답이 277명 58.9%를 차지하지만 이주대책비를 받고 이주를 원하는 경우도 193명 41.1%로 크게 양분되는 양상을 보이고 있다. 공공임대아파트에 입주하여 안정적으로 거주할 수 있는 기회를 포기하고 이주대책비를 선택한 이유는 무엇일까? 이주대책비를 선택한 주택세입자에 질문한 결과 임대아파트의 임대료 및 관리비가 비싸서 입주할

수 없기 때문이라는 의견이 48.2%로서 약 반을 차지하며, 입주자격이 되지 않기 때문에 불가피하게 이주대책비를 선택할 수 밖에 없었다는 30.6%를 제외하면 대부분을 차지한다고 할 수 있다. 그 다음에는 임대아파트의 물리적 규모가 적어서 라는 의견과 임대아파트에 대한 부정적인 사회 의식때문이라는 의견도 있었다.

결론적으로 세입자들의 재정착을 위해서는 세입자용 공공임대아파트 공급량 확보도 필요하지만 입주가능하는 임대료 및 관리비가 설정되어야 한다. 또 가족구성원 규모에 따라 다양한 평형의 공급이 필요하며 공공임대아파트의 부정적 인식을 극복할 수 있는 대응책도 마련되어야 할 것이다.

〈표 10〉 향후 주거대책 및 계획

(단위: 명, %)

구분	주택소유가구	주택세입가구	구분
조합원 아파트 입주	353(73.5)	277(58.9)	세입자용 공공임대 아파트 입주
존치지역의 현재 주택 거주	71(14.8)	193(41.1)	이주 대책비
다른 지역의 주택 구입	32(6.7)	-	
공공 및 임대아파트 입주	13(2.7)	-	
기타	11(2.3)	-	
계	480(100.0)	470(100.0)	계

그러나 현실적으로 공급되는 평형이 크면 임대료와 관리비가 높아서 입주에 어려움이 있기 때문에 적정규모와 임대료 수준을 설정하기 용이

〈표 11〉 이주대책비 선택이유

(단위: 명, %)

구분	주택세입 가구
공공임대주택 입주자격이 되지 않기 때문에	59(30.6)
임대아파트의 임대료 및 관리비가 비싸 입주할 수 없어서	93(48.2)
임대아파트의 주택규모 및 방수가 적어서	25(13.0)
아파트에 대한 사회적 소외 (차별, 격리등) 때문에	15(7.8)
기타	1(0.5)
계	193(100.0)

하지 않다. 소유자와 세입자별로 차이가 많을 것으로 보이는데 이의 구체적 결과를 보면 아래 표와 같다.

주택을 소유하기를 희망하는 주택소유가구의 희망평당 분양가는 1,000만원 ~ 1,500만원미만이 64.3%로 가장 많고, 다음으로 1,500만원 ~ 2,000만원이 14%를 차지하고 있다. 희망하는 적정규모는 30평형대가 48.8%로 가장 높고 그 다음이 40평형대가 35.0%로 3,40평형대를 가장 선호하는 것으로 확인되었다. 이를 주택의 분양가로 환산해 보면 30평형대로 3억원에서 4억5천만원 수준으로 확인할 수 있다.

한편 세입가구는 30평형대 미만 72.3%로 대부분을 차지하며 30평형대는 24.5%를 차지하고 있다. 입주하고자 희망하는 주택이 분양주택이나 임대주택이냐에 따라 큰 차이를 보이고 있는데, 분양주택인 경우 적정분양가격은 1,000만원 ~ 1,500만원미만이 69.8%로 가장 많아서 주택소유자와 별반 차이가 없었다. 그러나 임대를 희망하는 세입자들의 희망 임차가격은 2,000만원이상이 54.5%로 가장 높았고 1,000만원 ~ 1,500만원 수

〈표 12〉 희망하는 적정 주택 가격 및 적정 주택규모

(단위: 명, %)

구분	주택소유가구	주택세입가구	
		소유희망자 평가분양가	임대희망자 임차가격
희망 적정 가격*	1,000만원 미만	71(14.8)	28(21.7)
	1,000만원 ~ 1,500만원	304(64.3)	90(69.8)
	1,500만원 ~ 2,000만원	66(14.0)	6(4.7)
	2,000만원 이상	45(9.5)	5(3.9)
희망 적정규모	30평형대 미만	29(6.0)	340(72.3)
	30평형대	234(48.8)	115(24.5)
	40평형대	168(35.0)	14(3.0)
	50평형대 이상	49(10.2)	1(0.2)
계	480(100.0)	470(100.0)	

* 희망가격에서 임대한 희망한 7명은 분석은 제외

준이 23.8%로 그 다음을 보여 주고 있다.

영업기간을 살펴보면, 2년에서 6년 미만사이가 40%를 넘어서 가장 높은 비중을 차지하지만 10

3. 자영업자의 특성 및 재정착 의식

1) 자영업자의 특성

재정비촉진지구 내 자영업자의 특성을 살펴보면, 먼저 업종을 보면 판매업이 100개 업체 43.5%로 가장 많으며 그 다음이 서비스업이 89개 업체 38.7%로서 대개 근린생활시설과 관련된 업종이라고 할 수 있다. 그 외에도 제조업업체도 30개로서 거주민의 중요한 취업현장이 되고 있음을 알 수 있다.

점포규모를 살펴보면, 직원수는 2명이하가 80.0%로 영세자영업체라고 할 수 있으나, 면적에서는 40㎡ 이상이 73개 업체 31.7%로서 가장 많으며 그 다음도 30 ~ 40㎡미만이 51개 업체 22.2%로 과반을 넘고 있다. 점포의 소유형태를 보면 90% 이상이 임차로 확인되었다. 결국 재정비촉진지구의 자영업자는 임차로서 근린생활시설과 관련된 영세규모의 업종임을 확인할 수 있다.

〈표 13〉 재정비촉진지구내 자영업자의 특성

(단위: 명, %)

구분	사례수	비율	
		명	%
업종	판매업	100	43.5
	서비스업	89	38.7
	제조업	30	13.0
	건설·운수, 임대업	11	4.8
직원수	1명	90	39.1
	2명	94	40.9
	3 ~ 5명	38	16.5
	6명이상	8	3.5
점포면적	10㎡미만	21	9.1
	10 ~ 20㎡미만	40	17.4
	20 ~ 30㎡미만	45	19.6
	30 ~ 40㎡미만	51	22.2
	40㎡이상	73	31.7
점포소유 형태	소유	21	9.1
	임차	209	90.9
영업기간	2년미만	39	17.0
	2년 ~ 6년미만	93	40.5
	6년 ~ 10년미만	24	10.4
	10년 이상	74	32.2

년 이상도 자영업체도 32.3%나 되어 거주원주민의 장기거주기간이 높은 비중이 되는 것을 감안하면 당해 지역이 거주원주민 삶에 있어서 뿌리 깊은 근거지가 되어 왔음을 알 수 있다.

2) 자영업자의 재정착 의식

재정비촉진지구내 자영업자들은 당해 지역에 대한 개발에 어떤 인식을 가지고 있을까. 개발이 이루어져야 한다고 생각한 자영업자와 부정적인 입장을 가진 자영업자가 찬반 의견이 엇갈리고 있는 것으로 분석된다.

개발을 원하는 자영업자는 111명 48.3%이며 개발을 원하지 않고 현재 상태 유지를 희망하는 자영업자는 51.7%로 개발을 원하는 자영업자 비율을 상회하고 있다. 거주원주민중 개발을 희망하는 비율이 87.7%임을 감안하면 자영업자의 개발에 대한 부정적인 인식을 엿볼 수 있다.

〈표 14〉 자영업자의 개발에 대한 인식

(단위: 명, %)		
구분	사례수	비율
개발이 이루어져야 함	111	48.3
현재 상태를 유지	119	51.7
계	230	100.0

현재 상태 유지를 희망하는 세입자 112명을 대상으로 그 이유를 알아본 결과 현재 점포만큼 저렴한 점포를 다른 지역에 구하기 힘들기 때문이라는 의견과 개발하면 임차료가 비싸질 것이라는 의견이 각각 30.4%와 29.5%로 결국 경제적 이유가 가장 큰 것으로 밝혀졌다. 그 외에도 개발기간동안 영업할 곳이 마땅치 않아서 22.3%로 임시적인 영업장소 확보가 시급한 것으로 파악된다.

〈표 15〉 자영업자가 개발을 희망하지 않는 이유

(단위: 명, %)		
구분	사례수	비율
현재 점포만큼 저렴한 점포를 다른 지역에서 구하기 힘들어서	34	30.4
개발하면 임차료가 비싸질 것이므로	33	29.5
개발기간 동안에 영업할 곳이 마땅치 않아서	25	22.3
현재의 영업환경에 만족하므로	20	17.9
계	112	100.0

그래서 개발완료 이후 지속적인 자영업 활동에 대한 견해를 물었는데, 현재 사업구역 내와 뉴타운사업지구 내에서 자영 활동을 희망하는 경우가 79.6%로 다른 지역으로 이전의 15.2%에 비해 월등하게 높은 비중을 차지하고 있다. 따라서 재정비사업을 하는 경우 자영업 활동이 재정착할 수 있는 계획적 공간 확보가 필요한 것으로 확인 되었다.

〈표 16〉 개발완료후 지속적인 자영활동에 대한 견해

(단위: 명, %)		
구분	사례수	비율
현재 사업구역 내에서 자영활동 희망	98	42.6
재정비촉진지구내에서 자영활동 희망	85	37.0
재정비촉진지구 인접지역에서 자영활동 희망	12	5.2
다른 지역으로 이전 희망	35	15.2
계	230	100.0

재정비촉진지구내 자영업자가 재정착을 하기 위해 가장 필요한 정책은 무엇인가에 대한 질문에 대해 자영업자들은 개발시 단순 보증금 외에 권리금이라든지 영업 손실 등을 보상해달라는 요구가 116명 50.4%로 가장 높다. 그 다음이 개발

이후에도 재입주할 수 있는 우선입주권을 부여해 달라는 요구와 개발기간동안 영업활동을 할 수 있는 대체/임시 상업시설을 마련해달라는 의견이 각각 24.8%, 11.7%를 차지하고 있다.

〈표 17〉 재정착을 위해 자영업자가 가장 필요한 정책

(단위: 명, %)		
구분	사례수	비율
보증금 외에 권리금, 영업손실 등 보상	116	50.4
개발이후 우선입주권 등 재입주할 수 있는 권리 부여	57	24.8
개발기간동안 영업할 수 있는 대체/임시시장 상업시설 마련	27	11.7
기타	30	13.1
계	230	100.0

재정비촉진지구 내 자영업자들은 어디에 거주하고 있는가. 재정비촉진지구 내에 거주하고 있다는 답변이 106명으로 46.1%에 이르고 있다. 재정비촉진지구 인접지역에 거주한다는 비율 36.5%까지 포함하면 실제 재정비촉진지구내 자영업자들은 재정비촉진지구 중심으로 거주하고 있다고 할 수 있다. 이는 재정비촉진지구는 주거기능을 담당하면서도 삶의 근거지라는 함축적인 의미를 담고 있다고 해석할 수 있다. 따라서 재정

〈표 18〉 자영업자의 거주지

(단위: 명, %)		
구분	사례수	비율
재정비촉진지구내	106	46.1
재정비촉진지구 인접지역	84	36.5
송파구내	31	13.5
서울시 다른 자치구	9	3.9
계	230	100.0

비촉진사업을 단순히 주거환경 정비만을 바라보는 것이 아니라 생계를 유지하는 근거지라는 인식에 근거한 정비가 필요하다는 것을 보여준다.

VI. 원주민 재정착을 위한 계획적 관리방안

1. 계획 기조와 원칙 설정

원주민의 재정착을 제고할 수 있어야 한다는 정책목표에는 원칙적으로 동의를 하지만 세부적인 개념과 시행방안에서는 일정한 전제에 대한 이해가 필요하다. 가장 먼저 원주민 재정착을 위한 대상과 공간이 분명해야 한다. 재정비촉진사업에서 자연스럽게 발생하는 자발적인 이주까지 정책적인 대상에 포함시킬 필요가 없으며 비자발적인 또는 강제적인 이주에 대해 한정하여 재정착을 위한 정책적, 계획적 관리에 초점이 맞추어져야 할 것이다. 더불어 재정착의 공간적 범역도 당해 사업구역으로 한정할 필요가 없으며 구역 인근지역에의 입주도 재정착의 대상에 정책적으로 포함하여 판단하여야 할 것이다. 영국에서는 재정착(resettlement)이라는 표현보다는 ‘rehousing’ 또는 ‘finding alternative home’이라는 용어를 사용한다. 개념적으로 보면 꼭 살던 집이 있던 재개발구역의 집에 다시 입주하는 것 뿐 아니라 재개발구역 인근의 다른 주택에 입주하는 것도 정책적으로 문제가 없는 것으로 간주하고 있다(배순석외, 2005).

두 번째 대규모 임대주택 입지에 따른 문제에 대한 기본적인 입장이 전제되어야 한다. 이미 재정비촉진사업을 진행하는 곳이 저소득층 밀집거

주지역이기 때문에 저소득층 주민들의 재정착을 위해서 대규모 임대주택 입지는 불가피하다고 인정된다. 다만 임대주택단지도 민간분양 주택에 버금가는 주거환경 확보가 필요하다. 이를 위해서는 중앙정부는 물론 지방정부의 재정적인 지원이 전제되어야 한다. 더불어 기초자치단체의 관심을 유도하기 위해 임대주택 수에 따라 각종 보조금과 공공시설용지를 제공하는 인센티브를 부여할 필요가 있다.

세 번째 재정착을 원하는 원주민 수요에 부합하는 실천적, 계획적 방안이 마련되어야 할 것이다. 먼저 저소득 노령인구의 재정착에 도움이 되고, 세입가구의 다양한 가구원수와 불안한 경제적 여건을 고려한 임대아파트가 공급되어야 할 것이다. 그리고 주거지와 수입원을 동시에 확보하여 안정적으로 착근할 수 있는 시설이 확보되어야 할 것이다. 또 궁극적으로 사업성을 확보할 수 있도록 공공부문의 과감한 기반시설 투자와 비용저감방안이 요청된다. 마지막으로 통합된 단지설계로 재정착 주민의 수요에 부합하는 주거환경을 확보하여야 할 것이다.

2. 수요대응 및 유연적인 임대아파트 공급

저소득층의 비자발적인 이주를 막고 안정적인 재정착을 위해서는 저소득층을 위한 임대아파트 건립이 활발해야 할 뿐 아니라 저소득층 입주를 위한 다양한 시책이 마련되어야 한다.

먼저 소득수준을 고려한 임대주택의 임대료 산정되어야 한다. 재개발사업으로 인한 임대아파트의 임대료 수준은 2005년 현재 시장임대료와 대비하면 50.5%를 차지하고 있다(장영희·박은철, 2006). 그런데 재개발임대주택의 임대료는 임

대주택의 위치와 주변 환경여건, 주변 임대료 등을 고려하지 않고 건설교통부고시에 의거하여 건설원가에 따라 획일적으로 결정된다. 이렇다 보니 임대료가 시장가격에 비해 급속히 상승하면서 제대로 임대료 상승에 대응하지 못하는 가구의 임대료 체납과 불법 전대가 늘어나고 있다.

설문조사를 통해 현재의 임대보증금수준은 감당할 만한 것으로 파악되었지만, 보다 다양한 규모를 요구하는 것을 감안하면 다양한 수준의 임대보증금 부과가 불가피한 것으로 파악된다. 따라서 임대료 수준을 일률적으로 하향조정하기 보다는 입주자의 부담능력에 따라 차등화된 임대료 부과시스템 도입이 필요하다고 할 수 있다. 그리고 분양금에 미치지 못하는 보상금을 받은 주민에게 저이자율 주택구입 자금을 지원하여 저소득 노령인구의 주택구입능력을 향상시켜야 할 것이다.

다음은 역시 원주민의 수요에 대응하는 다양한 주택을 공급하여야 할 것이다. 영구임대주택, 공공임대주택, 장기임대주택, 공동소유(주공, 지자체와 주민이 공동소유) 등 수요에 대응할 수 있는 다양한 주택이 공급되어야 할 것이다. 특히 노령층 인구를 위한 실버임대주택단지과 같이 수요층을 분명히 하는 임대주택 공급도 필요하다. 이렇게 수요층의 수요를 제대로 파악하기 위해 계획단계에서부터 주민협의체를 구성하여 단계별로 주민참여에 의한 계획 수립 및 실행이 필요하다.

또한 대규모 단지는 순차적 개발을 활성화하여 수요와 공급의 균형을 이루도록 할 필요가 있다. 임대주택을 먼저 건설하여 임시거주공간으로 활용하는 한편 인근에 국민임대주택단지가 있다면 통합적 개발 추진하여 토지이용의 효율을 도모할 필요가 있다.

공급되는 임대주택의 규모도 다양화와 유연성이 필요하다. 임대아파트 건립시 획일화된 평형이 아닌 어느 정도 다양한 선택이 가능한 평형을 갖추거나 내부구조 변경이 가능한 가변형 구조의 임대아파트 건립이 고려되어야 한다. 특히 1인가구의 비중이 높은 세입가구의 특성을 고려하여 원룸형태 임대아파트 건립도 고려되어야 한다.

3. 영세원주민을 위한 일자리 공간 확보

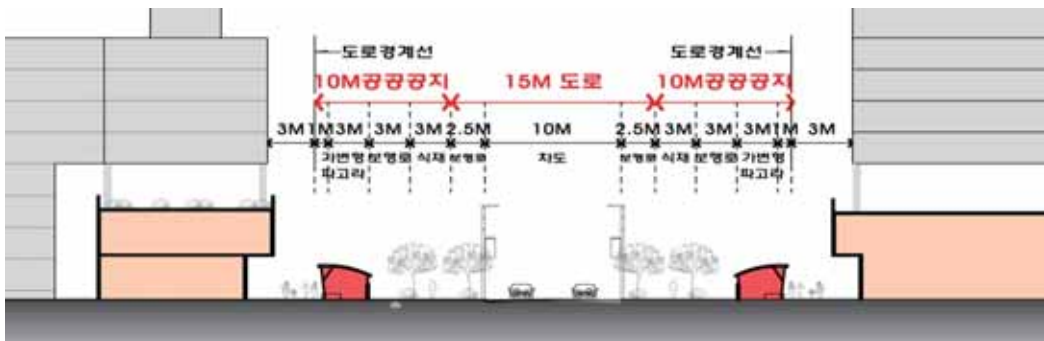
저소득층의 안정적인 재정착을 위해서는 저소득층을 위한 임대아파트 건립뿐 아니라 기존 일자리 유지 및 창출도 병행하여야 된다. 기존 저소득층의 노후주택에는 생활의 터전으로서 다양한 소득원이 자리 잡고 있었다. 재래시장이 입지하고 있어 저소득층의 소량구매를 용이하게 할 뿐 아니라 역시 영세상인형태의 취업을 통해 소득을 창출하고 있는 것이다. 뿐만 아니라 단독주택 등의 지하부에는 가내공업 형태의 영세공장이 많이 자리 잡고 있어 노령 및 기혼여성들의 주요 소득공간이 되고 있다. 이러한 일자리가 정비사업 이후에도 유지되기 위해서는 재래시장이 현대화된 형태로 개선되어 유지되고 영세공장의 재입

주를 위한 다양한 시책이 마련되어야 한다.

재래시장이 유지되기 위해서는 먼저 지구 내 영세 상인에게 사업기간동안 대체시장을 제공하여야 한다. 유흥지와 같이 활용도가 떨어지는 토지를 임시시장으로 활용하여 사업기간동안 영업활동이 유지될 수 있도록 하여야 한다. 그런 다음 예시도에서 보는 바와 같이 골목형 재래시장의 경우 도로 외에 일정 폭원의 공공공지를 추가로 확보하고 가변형 파고라를 설치하여 영세상인이나 노점상들이 입지할 수 있도록 유도한다. 그러나 무질서한 노점상들의 밀집을 억제하기 위해 특정 날짜나 요일에는 영업행위를 제한하고 노점상 관리기관과 상인조직이 협의하여 자율적인 관리가 유지될 수 있어야 하겠다. 이렇게 자율적 관리와 시장 기능 유지를 위해서는 「재래시장 및 상점가육성을 위한 특별법」에 의한 시장현대화사업 대상시장으로 선정하여 사업완료 후에도 경쟁력을 가질 수 있도록 지원할 필요가 있다.

이렇게 기존 재래시장을 현대화된 형태로 정비한 다음, 기존 임차상인에게는 사업완료 후 우선 임차권을 부여하여 재정착 또는 재입주를 유도하여야 한다. 이를 위해 우선 임차권이 보장되도록 전 임대인과의 상호 약정계약을 체결하고 일정기간 동안 임대료 수준을 제한하여야 한다.

〈그림 1〉 공공공지 확보를 통해 재래시장 존속을 위한 계획 예시도



왜냐하면 개발 후에 임대료 수준이 높아지면서 영세상인의 재입주가 어려워지기 때문이다. 그리고 장기적으로 재래시장이 크게 위축될 경우에는 벼룩시장이나 이벤트광장으로 조성할 수 있다.

더불어 재정비촉진사업에서 기부채납되는 토지에 저소득주민 등을 위한 작업장 및 시설을 도입하여 주민들의 재정착 및 생활안정화에 기여하여야 한다. 이를테면 지구내 확보된 공공용지에 영세사업자 입주가 가능하도록 아파트형 공장 등의 입지를 유도하여야 한다. 그리고 단순히 공동작업장 형태보다는 정보화에 대응하는 시설이나 주민문화 활성화를 위한 생활환경시설(집회소, 보육소, 유치원, 노인정 등)을 병행 설치하는 것이 바람직하다.

4. 공공부문의 과감한 기반시설 투자와 비용저감방안 확보

낮은 사업성은 저소득층 원주민의 재정착에 있어서 가장 큰 장애요소이다. 낮은 사업성은 원주민의 자기 부담금이 그 만큼 높아지게 되고 최종적으로는 사업이 진행될 수 없게 되는 상황에 처해지기도 한다. 따라서 공공부문의 과감한 투자와 비용저감 방안 제시로 사업성을 높일 수 있도록 유도하여야 할 것이다.

재정비촉진사업은 광역적으로 계획하고 시행하는 사업이니 만큼 기존 정비사업의 점적 개발이 가진 계획적 문제점을 다소 극복할 수 있을 것으로 기대된다. 그러나 각종 기반시설 확보를 원주민으로 구성된 조합이 대부분 부담해야 하는 현행의 사업방법으로는 고밀의 불량주거지 정비에서 근본적으로 한계를 가질 수 밖에 없다. 그러다 보니 사업성 확보를 위해 충분한 기반시설

을 확보할 수 없게 되고 열악한 기반시설 확보는 구역의 주거환경 악화로 이어지면서 부정적인 이미지로 낙인찍히게 되는 것이다. 따라서 기반시설 확보를 위한 공공부문의 적극적인 투자 또는 근거확보가 필요하다. 예를 들어 지구 내를 관통하는 하천을 복원하고자 하는 경우 공공부문에서 선투자하여 하천 복원사업을 수행함으로써 개발을 촉진할 수도 있고, 또는 민간부문에서 개발사업을 선행할 경우 하천복원비용을 공공에 기탁하고 일정 시기가 도래하였을 경우 공공부문에서 일시에 하천복원사업을 수행할 수 있는데 이에 대한 관련 법 근거가 마련되어야 할 것이다.

또 예측가능성과 공정성을 보장하여 민간경제활동에서 불확실성을 줄임으로써 비용부담을 최소화할 수 있다. 예를 들어 각종 인허가 절차를 간소화하고 예측가능한 절차가 유지됨으로써 시간비용을 최소화함으로써 궁극적으로 사업성을 확보할 수 있게 되는 것이다.

5. 통합된 단지 설계와 시설 배치

각종 기반시설을 충분히 확보하는 것 외에 이들의 배치에도 통합된 단지로서 계획이 요구된다. 이를테면 임대아파트의 배치와 설계에서도 계층혼합을 위한 노력이 필요한데, 임대아파트와 분양아파트단지를 도시계획도로와 단지내 도로, 담장과 같은 물리적 경계가 발생하지 않도록 배치하고 건축물의 외관 및 부대 복리시설 등도 디자인, 질적인 면 등에서 균형적인 수준을 유지하여야 할 것이다.

또 규모가 작은 단지에서 임대주택을 무리하게 배치하려고 하면 위치가 불리한 곳에 자리잡게 되어 임대주택 입주민의 소외와 불만이 더욱

가중될 수 있으므로 무리한 배치를 지양하여야 한다. 그리고 대규모 단지 내에서는 분양아파트와 임대아파트의 유사한 평형이 인접하도록 배치하여 소득계층별 괴리가 발생하지 않도록 하고 자연스럽게 공동체 성격이 형성되도록 하여야 한다. 그리고 임대동과 분양동 사이에는 거주민들이 참여할 수 있는 공동 텃밭, 체육시설 등을 배치하여 분양아파트 주민과 임대아파트 주민들이 활동을 통한 교류를 확대하고 이들 시설은 관리사무소나 주거동에서 자연 감시가 이루어지도록 배치한다(서수정, 2004). 더 나아가 아파트동내에 분양세대와 임대세대가 함께 조성되는 동내혼합 형태를 적극 고려할 필요가 있다. 그러나 계획적인 측면에서 혼합단지의 노력은 관리주체, 대표모임의 법적 위상과 같은 관리의 문제 해결이 전제되지 않으면 실천력을 담보하기 쉽지 않다는 인식과 이해가 필요하다.

또 고령인구가 많은 원주민의 특성에 맞는 시설배치도 필요하다. 노령층은 직업 및 사회활동을 상실하면서 관계단절로 인하여 사회적 고립감에 빠지기 쉽다. 따라서 다양한 커뮤니티공간과 복지센터를 입지시켜 관계망을 형성할 수 있도록 배려가 필요하다. 또 옥내외에 불거리를 집중 배치시켜 무료함을 불식하고 생의 의욕을 가질 수 있도록 지원할 필요가 있다. 노령층의 수요에 대응하기 위하여 무장애(barrier free) 설계기준 적용을 유도하는 한편 노령층을 위한 임시거주시설을 확보하여 운영하여야 할 것이다.

VII. 결론

원주민의 재정착문제는 정책적 목표로서 당위

성이 있음에도 불구하고 실제 세부적인 실천과제로서 설정되기에는 여러 가지 논쟁이 있을 수 있다. 재정착의 공간적 범역을 당해 사업구역 외 주변지역까지 확대하고 비자발적인 이주가 발생하지 않도록 계획적인 관리가 필요하다. 또 저소득주민이 밀집거주하고 있는 거주공간으로서의 일정 역할이 필요하지만, 저소득층 밀집주거지역이라는 부정적인 이미지가 불식되도록 쾌적한 주거환경 확보 및 관리가 역시 여실히 필요하다는 입장으로 정리할 수 있겠다.

사례지역으로 대상으로 한 설문조사를 통해서 확인한 바에 의하면 재정비촉진사업을 실시하는 지역에서의 원주민의 사회경제적 특징이 고령인구 비율이 높고, 원주민의 재정착률은 매우 낮은 것으로 확인되었다. 원주민 재정착에 장애가 되고 있는 이유가 무엇일까? 경직된 임대주택 공급 및 시설, 주거 일변도의 정비, 공공부문의 소극적인 참여, 인구구조에 유연한 계획 미흡을 꼽을 수 있다.

이상의 문제를 해결하기 위한 계획적 관리방안은 우선 소득수준을 고려한 임대주택의 임대료 산정에서 찾을 수 있겠다. 시장임대료와 대비하면 50.5% 수준인 재개발사업 임대아파트 임대료에 대해서는 입주자의 부담능력에 따라 차등화된 임대료 부과시스템 도입이 필요하다. 또한 분양금에 미치지 못하는 보상금을 받은 주민에게 저이자율 주택구입 자금을 지원하여 주택구입능력을 향상시켜야 할 것이다.

원주민의 수요에 대응할 수 있는 다양한 유형의 임대주택이 공급되어야 하며 공급되는 재개발사업 임대아파트에 대해서는 다양한 선택이 가능한 평형을 갖추거나 내부구조 변경이 가능한 가변형 구조의 임대아파트 건립이 고려되어야 한다.

두 번째 소득층의 안정적인 재정착을 위해서는 저소득층을 위한 임대아파트 건립뿐 아니라 일자리 창출도 병행하여야 된다. 이를 위해서는 영세상인의 재입주 유도가 활발해야 할 뿐 아니라 저소득층 입주를 위한 다양한 시책이 마련되어야 한다.

영세상인을 위해 사업기간동안 대체시장을 제공하여야 한다. 그리고 기존 임차상인에게는 사업완료 후 우선 임차권을 부여하여 재정착 또는 재입주를 유도하여야 한다. 더불어 재정비촉진사업에서 기부채납되는 토지에 저소득주민 등을 위한 작업장 및 시설을 도입하여 주민들의 재정착 및 생활안정화에 기여하여야 한다.

세 번째 낮은 사업성은 원주민의 자기 부담금이 그 만큼 높아지게 되면서 원주민 재정착에 큰 장애가 된다. 공공부문의 과감한 투자와 비용저감 방안 제시로 사업성을 높일 수 있도록 유도하여야 할 것이다.

기반시설 확보를 위한 공공부문의 적극적인 투자 또는 근거확보가 필요하다. 또 예측가능성과 공정성을 보장하여 민간경제활동에서 불확실성을 줄임으로써 비용부담을 최소화할 수 있다. 예를 들어 각종 인허가 절차를 간소화하고 예측 가능한 절차가 유지됨으로써 시간비용을 최소화함으로써 궁극적으로 사업성을 확보할 수 있게 되는 것이다.

마지막으로 또 커뮤니티 형성을 위한 통합된 단지 설계가 필요하다. 이를 위해서는 임대아파트와 분양아파트단지를 도시계획도로와 단지내 도로, 담장과 같은 물리적 경계가 발생하지 않도록 배치하고 건축물의 외관 및 부대 복지시설 등 디자인, 질적인 면에서 균형적인 수준을 유지하여야 할 것이다.

그 외에도 정비사업지구에서 가장 많은 비중을 차지하는 노령인구에 대응하는 주택공급 및 지원서비스체제가 확보되어야 한다. 다양한 커뮤니티공간과 복지센터를 입지시켜 관계망을 형성할 수 있도록 하고 무장애(barrier free) 설계기준 적용을 유도하여야 할 것이다.

요컨대, 각종 도시개발 및 정비사업에 있어 원주민의 재정착을 향상시키기 위해서는 공급되는 주택과 임대주택의 주요 수요층이 누구인지를 분명히 하는 것은 물론이고 삶의 터전으로서 일정한 수입을 유지할 수 있도록 소득창출공간도 제공되어야 할 것이다.

접 수 일 : 2007년 09 월 30 일

심사완료일 : 2007년 12 월 19 일

참고문헌

1. 강맹훈, “주택재개발세입자 재정착 제고에 관한 연구,” 한양대학교 석사학위논문, 2005
2. 강우원, “재건축·재개발사업에 있어서 도시 계획적 대응방안,” 이론과실천 모임, 「국토와 환경」, 한울아카데미, 2002
3. 김우진, “불량주택재개발 주민의 재정착 특성에 관한 연구,” 서울대학교 석사학위논문, 1983
4. 김진유·지규현, “저소득가구 주거이동특성 분석,” 「국토계획」 제42권1호, 대한국토·도시 계획학회, 2007
5. 김진훈, “비자발적 주거이동에 의한 재정착과정에 관한 연구,” 서울대학교 석사학위논문, 1986
6. 김찬호·박현수·정상문, “주거환경개선사업의 성과 평가와 개선방안에 관한 연구,” 「국토계획」 제42권1호, 대한국토·도시계획학회, 2007
7. 김철홍, “주거환경개선사업의 문제점 및 개선방안: 건축법 등의 특례 적용 및 원주민의 주거안정을 중심으로,” 「사회과학논집」 제11집, 수원대, 1999
8. 김혜천, “주거환경개선지구(공동주택건설) 주민들의 현지 재정착 특성과 재정착인에 관한 연구,” 「지역사회발전연구」 제27권 제2호, 2002
9. 배순석외, 「주거환경개선사업의 원주민 재정착 제고방안 연구」, 국토연구원, 2005
10. 서수정, 「국민임대주택의 사회통합적 계획방안 연구」, 주택도시연구원, 2004
11. 오동훈·이재순, “주택재개발아파트에 대한 재정착 조합원과 세입자의 주거만족도 비교·평가에 관한 연구,” 「국토계획」 제35권 제4호, 대한국토·도시계획학회, 2000
12. 장영희·박은철, 「재개발임대주택정책 개선방안연구」, 서울시정개발연구원, 2006
13. 장세훈, “도시화, 국가 그리고 도시빈민: 서울시의 무허가정착지 철거정비정책을 중심으로,” 김형국, 「불량촌과 재개발」, 나남, 1989
14. 하성규·김태섭, “주택재개발지구 재정착 주민의 주거안정 특성 분석,” 「한국지역개발학회지」 제13권 제3호, 한국지역개발학회, 2001
15. 한창섭, “불량주거지 정비사업에 따른 주민 재정착률 향상방안에 관한 연구,” 연세대학교 석사학위논문, 2003
16. 서울시 뉴타운본부, “서울시 뉴타운사업 성과와 정책과제”(내부자료), 2006
17. 서울시정개발연구원, 「뉴타운사업에 따른 원주민재정착률 제고방안」, 2007
18. 한겨레신문 2005년 7월 11일자
19. OECD, *Ageing, Housing and Urban Development*, 2003
20. 早川和男, 「居住福祉」, 東京:岩波新書, 2004